

→ Imp of work has to be modified.

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3
संख्या:-आई/ 693388 /2024/8-3099/283/2024
लखनऊ: दिनांक: 16 जुलाई, 2024

अधिसूचना

शासनादेश संख्या- 2120/आठ-3-22-198/विविध/14, दिनांक 24.08.2022 द्वारा निर्धारित उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेंट नीति, 2022 के प्रस्तर संख्या- 3.1.10 में उल्लिखित प्राविधानों के अन्तर्गत जनपद-गाजियाबाद में वर्तमान में संचालित निम्नलिखित मेट्रो कॉरीडोर को उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेंट नीति, 2022 की अनुसूची-एक में सम्मिलित किए जाने की राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करती हैं:-

रेड मेट्रो लाईन के स्टेशन	
1. शहीद नगर	5. मोहन नगर
2. राजबाग	6. अर्थला
3. मेजर मोहित शर्मा राजेन्द्र नगर	7. हिण्डन रीवर
4. श्याम पार्क	8. शहीद स्थल (न्यू बस अड्डा)
ब्लू मेट्रो लाईन के स्टेशन	
1. कौशाम्बी	2. वैशाली

Signed by

Nitin Ramesh Gokarn

(डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण)

Date: 16-07-2024 15:54:10 अपर मुख्य सचिव।

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे उत्तर प्रदेश के असाधारण गजट में दिनांक....., 2024 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड 'ख' में प्रकाशित कराये तथा गजट की मुद्रित 05-05 प्रतियां संबंधित अधिकारियों एवं 10 प्रतियां इस अनुभाग को सीधे उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(उदय भानु त्रिपाठी)
विशेष सचिव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- (1) प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- (2) अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
- (3) समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।

- (4) आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
- (5) महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
- (6) मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
- (7) जिलाधिकारी, समस्त जनपद, उत्तर प्रदेश।
- (8) अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- (9) नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
- (10) सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
- (11) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
- (12) निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
- (13) गार्ड फाईल।

Signed by

Udai Bhanu Tripathi

Date: 16-07-2017 03:43

विशेष सचिव।

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 07 जुलाई, 2023

विषय:- उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 के संबंध में शासनादेश दिनांक 24.08.2022 के प्रस्तर-3.2.2 में उल्लिखित प्राविधान को शिथिल किए जाने के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश में शहरीकरण एवं अवस्थापना सुविधाओं के हो रहे निरंतर विकास एवं वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति के दृष्टिगत नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी के परिप्रेक्ष्य में शासनादेश संख्या-03/आठ-3-15-198 विविध/2014, दिनांक 04.03.2015 द्वारा निर्गत नीति को और अधिक व्यवहारिक बनाने के उद्देश्य से शासनादेश संख्या-2120/आठ-3-22-198 विविध/14, दिनांक 24.08.2022 के द्वारा उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 निर्धारित की गयी है, जिसके प्रस्तर-3.2.2 में निम्नलिखित प्राविधान उल्लिखित है:-

"टी०ओ०डी० जोन्स के अन्तर्गत टी०ओ०डी० नीति के संचालन एवं टी०ओ०डी० योजना की स्वीकृति के लिए सम्बन्धित टी०ओ०डी० जोन के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का पूर्व अनुमोदन अनिवार्य रूप से अपेक्षित होगा।"

2- शासन के संज्ञान में आया है कि नीति के क्रियान्वयन हेतु पब्लिक मास ट्रांजिट परियोजनाओं (मेट्रो, आर०आर०टी०एस० आदि) के टी०ओ०डी० जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के पूर्व अनुमोदन की अनिवार्यता का पालन करने में व्यवहारिक कठिनाई है क्योंकि जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार करने और प्रभावी होने में प्रक्रियात्मक कारणों से समय लगने की सम्भावना है।

3- इस संबंध में सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि टी०ओ०डी० जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के पूर्व अनुमोदन की अनिवार्यता को शिथिल मानते हुए सम्बन्धित अभिकरण द्वारा चिन्हांकित किये गये टी०ओ०डी० जोन्स के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 के प्राविधानों के अनुसार निर्माण/विकास अनुज्ञा इस शर्त/प्रतिबन्ध के अधीन प्रदान की जाए कि इन्हें जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स में यथावत समायोजित किया जाएगा।

4- शासनादेश संख्या-2120/आठ-3-22-198 विविध/14, दिनांक 24.08.2022 के प्रस्तर-3.2.2 में उल्लिखित प्राविधान को उक्त सीमा तक शिथिल समझा जाए।

भवदीय,

Signed by नितिन रमेश
गोकर्ण

Date: 06-07-2023 (नितिन रमेश गोकर्ण) : 26
Reason: Approved अपर मुख्य सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
6. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
7. जिलाधिकारी, समस्त जनपद, उत्तर प्रदेश।
8. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
9. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
10. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
11. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ।
12. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
13. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
नितिन रमेश गोकर्ण
अपर मुख्य सचिव।

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 24 अगस्त, 2022

विषय:- उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 के संबंध में।

महोदय,

देश में तेजी से बढ़ रहे शहरीकरण के सुनियोजित विकास एवं अवस्थापना सुविधाओं का दक्ष उपयोग किये जाने हेतु भारत सरकार द्वारा नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी निर्गत की गयी है। राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के प्रस्तर-6.1.2 तथा प्रस्तर-6.1.3 के क्रम में मिश्रित उपयोग तथा ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी०ओ०डी०) के लिए शासनादेश संख्या-03/आठ-3-15-198 विविध/2014, दिनांक 04.03.2015 द्वारा जोनिंग रेगुलेशन्स, प्लानिंग नॉर्म्स एवं भवन उपविधि का निर्धारण किया गया है।

2- भारत सरकार द्वारा वर्ष 2017 में नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी अधिसूचित की गयी है, जिसके अन्तर्गत राज्यों एवं शहरों के लिए अपनी-अपनी टी.ओ.डी. नीतियाँ बनाने के लिये दिशा-निर्देश और नियमों की व्यवस्था है तथा यह अपेक्षा की गयी है कि ऐसे शहरों, जहाँ पब्लिक मास ट्रांजिट परियोजनाएं क्रियान्वित की जा रही हैं अथवा क्रियान्वित किया जाना प्रस्तावित है, की महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स में टी.ओ.डी. के पहलुओं को शामिल करते हुए अपनी टी.ओ.डी. नीतियों में संशोधन किये जाए।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में शहरीकरण एवं अवस्थापना सुविधाओं के हो रहे निरंतर विकास एवं वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति के दृष्टिगत नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी के परिप्रेक्ष्य में उक्त शासनादेश दिनांक 04.03.2015 द्वारा निर्गत नीति को और अधिक व्यावहारिक बनाने के उद्देश्य से मा० मंत्रिपरिषद् के अनुमोदनोपरान्त उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 का निम्नवत् निर्धारण किया जाता है:-

3.1 परिभाषायें:-

3.1.1 अधिनियम- जब तक विनिर्दिष्ट रूप से अन्यथा न कहा जाय, अधिनियम का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है।

3.1.2 विकासकर्ता कम्पनी का तात्पर्य- सरकारी या संघटक भू-स्वामी/सम्पत्ति स्वामी, संघटक भूमि/सम्पत्ति स्वामियों का समूह या किसी टी.ओ.डी. योजना को नियोजित या विकसित करने के इच्छुक संघटक भू-स्वामी/सम्पत्ति स्वामी का प्रतिनिधित्व करने वाली कोई कम्पनी (विकासकर्ता/व्यवसाय/कारपोरेट कंपनी से है)। यदि विकासकर्ता कम्पनी में एक से अधिक कम्पनियाँ हैं, तो सभी संघटक भूमि/सम्पत्ति स्वामियों के मध्य सहभागिता करने के लिये एक वैध और विधिमान्य रूप से प्रभावी अनुबन्ध के माध्यम से एक साथ आना होगा।

3.1.3 विनियम- इसके अन्तर्गत टी.ओ.डी. नीतियों को संचालित करने के लिये आदेश और प्रक्रिया सम्मिलित है, जिसमें स्टेकहोल्डर्स की भूमिका और दायित्व, विभिन्न समितियों के

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

गठन और कृत्य, वैल्यू कैप्चर और राजस्व की हिस्सेदारी की क्रियाविधि, इत्यादि भी शामिल है, जिसे राज्य सरकार द्वारा इस नीति के अधीन अधिसूचित किया जायेगा।

- 3.1.4 **स्वीकर्ता समिति-** संबंधित विकास क्षेत्र में टी.ओ.डी. योजनाओं के अनुमोदन के लिये राज्य सरकार द्वारा यथा अधिसूचित विकास प्राधिकरण की समिति, जिसमें ट्रांजिट एजेंसियों और अन्य सम्बन्धित एजेंसियों का प्रतिनिधित्व होगा।
- 3.1.5 **टी.ओ.डी.योजना-** किसी टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत इस नीति के प्राविधानों के अनुरूप विकास प्राधिकरणों की विकास/निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत योजना।
- 3.1.6 **टी.ओ.डी. ज़ोन-** विकास क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित, रेखांकित ट्रांजिट परियोजना/ट्रांजिट नोड के आस-पास का क्षेत्र जहाँ ट्रांजिट परियोजना कार्यान्वित या संचालित की जाय। टी.ओ.डी. ज़ोन की तीन श्रेणियाँ होंगी:-
- 3.1.6.1 **कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन-** इन्ट्रा-सिटी परियोजनाओं जैसे मेट्रो रेल (एम.आर.टी. एस.), बी.आर.टी.एस., मेट्रो नियो, मेट्रो लाइट, आदि के लिये ट्रांजिट परियोजना की सीध में केन्द्रीय लाइन के दोनों ओर 500 मीटर के भीतर का क्षेत्र टी.ओ.डी.ज़ोन होगा।
- 3.1.6.2 **रेडियल टी.ओ.डी. ज़ोन-** क्षेत्रीय सम्पर्क परियोजनाओं जैसे रीजनल रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (आर.आर.टी.एस.) या हाईस्पीड रेल (एच.आर.एस.), जिनकी इन्टर-नोड दूरियाँ बड़ी हो और क्षेत्र चौड़ा हो, के लिये ऐसे सिस्टम के ट्रांजिट नोड के मध्य (केन्द्रीय लाईन) से 1.5 किलो मीटर की अर्द्ध-व्यास के भीतर का क्षेत्र टी.ओ.डी. ज़ोन होगा।
- 3.1.6.3 **अन्य हाई-पोटेन्शियल क्षेत्र-** स्थानीय क्षेत्र और विकास की सम्भावनाओं पर आधारित महायोजना में टी.ओ.डी. ज़ोन के रूप में विशिष्ट रूप से चिन्हित और रेखांकित क्षेत्र/नोड्स उदाहरणार्थ, ट्रांजिट सिस्टम, एक्सप्रेस-वे/हाईवे, इन्टर चेंजों, आदि के निकट स्थित ग्रीन फील्ड क्षेत्र। ऐसे हाई-पोटेन्शियल क्षेत्रों में ट्रांजिट नोड्स के साथ पहले और आखिरी मील को सम्पर्क प्रदान करने हेतु फीडर सेवाओं द्वारा सहायता प्रदान की जाएगी। टी.ओ.डी. जोन की वास्तविक सीमायें विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्र की भौतिक विशेषताओं, स्थानीय परिस्थितियों और विकास की संभावनाओं के आधार पर चिन्हित की जायेंगी।
- 3.1.7 **ट्रांजिट एजेंसी-** ट्रांजिट परियोजना के कार्यान्वयन और या संचालन के लिये उत्तरदायी एजेंसी।
- 3.1.8 **ट्रांजिट नोड-** ट्रांजिट परियोजना के स्टेशनों के केन्द्र बिन्दु को इस नीति के प्रयोजनों के लिये ट्रांजिट नोड के रूप में परिभाषित किया जायेगा।
- 3.1.9 **ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट-** ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) एक आदर्श नियोजन है, जिसका उद्देश्य ट्रांजिट नोड्स के आस-पास अत्यधिक सघन मिश्रित भू-उपयोग के साथ पैदल चलने तथा आवासन हेतु उपयुक्त नियोजित सतत् शहरी विकास केन्द्रों को विकसित करके भू-उपयोग एवं परिवहन को एकीकृत करना है। पैदल चलने वालों और गैर-मोटर चालित परिवहन (एन.एम.टी.) के अनुकूल अवस्थापना का सृजन करके टी.ओ.डी. ट्रांजिट की पहुँच को बढ़ाता है, जो बड़ी संख्या में लोगों को लाभान्वित करता है, जिसके फलस्वरूप ट्रांजिट परियोजना की सवारियों में वृद्धि होती है और इस प्रणाली के आर्थिक और वित्तीय व्यवहार्यता में सुधार होता है।
- 3.1.10 **ट्रांजिट परियोजना-** ट्रांजिट परियोजना के अन्तर्गत विद्यमान/प्रस्तावित सार्वजनिक परिवहन परियोजनायें यथा बस मार्ग और बस रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (बी.आर.टी.एस.), लाइट रेल ट्रांजिट (एल.आर.टी.), ट्रामवे, मेट्रो रेल ट्रांजिट सिस्टम (मेट्रो) रीजनल रैपिड ट्रांसपोर्ट सिस्टम (आर.आर.टी.एस.), हाईस्पीड रेल (एच.एस.आर.), मेट्रो नियो, मेट्रो लाइट, रोप-वे या

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

कोई ऐसी सार्वजनिक परिवहन प्रणाली सम्मिलित है जिन्हें इस नीति के प्रयोजनार्थ राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर ट्रांजिट परियोजना के रूप में अधिसूचित किया जायेगा।

- 3.1.11 **टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेन्ट प्लान-** इसका तात्पर्य अधिनियम की धारा-9 के अधीन किसी टी.ओ.डी. जोन के लिये तैयार किये जाने वाले जोनल डेवलपमेन्ट प्लान से है।

टिप्पणी:- जब तक उपरोक्त प्रस्तर-1 में परिभाषित न किया गया हो, इस नीति में प्रयुक्त शब्दों की परिभाषायें और अर्थ अधिनियम में या राष्ट्रीय नीतियों (नेशनल टी.ओ.डी. पालिसी, 2017, दि वैल्यू कैप्चर पॉलिसी फ्रेम वर्क, 2017, मेट्रो रेल पॉलिसी), जैसा प्रयोज्य हो, में दिये गये परिभाषाओं और अर्थ के अनुसार होंगे।

3.2 नीति की प्रयोज्यता

- 3.2.1 यह नीति राज्य सरकार द्वारा टी.ओ.डी. के लिये अधिसूचित ट्रांजिट परियोजनाओं के टी.ओ.डी. जोन्स में लागू होगी।

- 3.2.2 टी.ओ.डी. जोन्स के अन्तर्गत टी.ओ.डी. नीति के संचालन एवं टी.ओ.डी. योजना की स्वीकृति के लिए सम्बन्धित टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का पूर्व अनुमोदन अनिवार्य रूप से अपेक्षित होगा।

3.3 नीति के क्रियान्वयन के लिये मार्गदर्शक सिद्धान्त-

- 3.3.1 टी.ओ.डी. जोन का चिन्हीकरण और महायोजना में इसका समायोजन-

3.1.1.1 विकास प्राधिकरण द्वारा ट्रांजिट परियोजना के टी.ओ.डी. जोन को संबंधित विकास क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित, रेखांकित एवं समायोजित किया जाये।

3.1.1.2 विकास प्राधिकरण द्वारा टी.ओ.डी. जोन की वास्तविक सीमाओं का परिशीमन क्षेत्र की भौतिक विशेषताओं जैसे-सड़कें, रेलवे लाइन, नदियों, नालियों, आदि, अन्य स्थानीय परिस्थितियों और क्षेत्र की विकास संभाव्यता के आधार पर किया जाय।

- 3.3.2 टी.ओ.डी. जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेन्ट प्लान-

3.3.2.1 महायोजना में टी.ओ.डी. जोन्स सीमांकन एवं समायोजन हो जाने पर विकास प्राधिकरणों द्वारा भारत सरकार की टी.ओ.डी. नीति, 2017 में यथा निर्धारित उद्देश्यों और सिद्धान्तों के आधार पर टी.ओ.डी. जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किए जाए।

3.3.2.2 विकास प्राधिकरण द्वारा किसी ट्रांजिट परियोजना के विशिष्ट या सभी टी.ओ.डी. जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार करने का दायित्व संबंधित ट्रांजिट एजेंसी को सौंपा जा सकता है अथवा स्वयं भी जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किये जा सकते हैं।

3.3.2.3 जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स को तैयार करने और अनुमोदन की प्रक्रिया अधिनियम में विहित व्यवस्थानुसार होगी।

3.3.2.4 यदि दो या अधिक ट्रांजिट नोड्स ओवरलैपिंग टी.ओ.डी. जोन्स के बिल्कुल समीप हों, तो ऐसे क्षेत्र एकीकृत टी.ओ.डी. जोन के रूप में नियोजित किए जाएंगे।

3.3.2.5 जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत उस क्षेत्र में संबंधित ट्रांजिट एजेंसियों द्वारा प्रस्तावित कोई अन्य योजना जैसे मल्टी-मॉडल इन्टीग्रेशन (एम.एम. आई.), स्टेशन एरिया विकास परियोजना और ट्रांजिट स्टेशनों के आस-पास गैर-मोटर चालित परिवहन (एन.एम.टी.) हेतु योजना को जोनल प्लान में समेकित किया जाय। जोनल

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

डेवलपमेंट प्लान को तैयार करते समय पैदल चलने के स्थान को बढ़ाने, गलियों के सुधार, पार्किंग प्रबन्धन, आदि के लिये योजनाओं को भी ध्यान में रखा जाय।

3.3.2.6 विकास गतिविधियों के कारण होने वाले परिवर्तनों को समायोजित करने हेतु जोनल डेवलपमेंट प्लान्स को समय के साथ आवश्यकतानुसार अद्यावधिक और पुनरीक्षित किया जा सकेगा, ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि वे क्षेत्र की आवश्यकताओं के अनुरूप हैं।

3.4 टी.ओ.डी. योजनायें, अनुमन्य उपयोग और भवन उपविधि

3.4.1 टी.ओ.डी. नीति के प्राविधानों के अनुरूप विकास करने हेतु इच्छुक विकासकर्ता कम्पनियां अधिनियम की धारा-15 और लागू भवन उपविधि में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रस्ताव विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत करेंगी। ऐसे प्रस्तावों को टी.ओ.डी. योजना के रूप में निर्दिष्ट किया जाय और नीचे दिये गये प्राविधानों के आधार पर स्वीकर्ता समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।

3.4.2 मिश्रित भू-उपयोगों को निर्धारित करने के लिए टी.ओ.डी. स्कीम को दो श्रेणियों में निम्नवत् विभक्त किया जायेगा-

(एक) श्रेणी 01-में एक हेक्टेयर तक के आकार के भूखण्ड होंगे। श्रेणी 01 के भूखण्डों में मिश्रित भू-उपयोग अनुमन्य होगा, परन्तु अनिवार्य नहीं। यदि मिश्रित उपयोग प्रस्तावित है, तो प्रस्तर-3.4.3 (एक) में दी गयी तालिका के अनुसार होगा।

(दो) श्रेणी 02-में एक हेक्टेयर से अधिक के भूखण्ड होंगे, जिनमें सम्पूर्ण एफ.ए.आर. के अन्तर्गत प्रस्तर-3.4.3 (दो) में दिये गये अनुपात के अनुसार मिश्रित उपयोग अनिवार्य होगा।

3.4.3 टी.ओ.डी. स्कीम में विविध उपयोगों के मध्य एफ.ए.आर. वितरण का अनुपात (श्रेणी-1) एक हेक्टेयर से नीचे की टी.ओ.डी. स्कीम-

विद्यमान भू-उपयोग (महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान के अनुसार)	परिवर्तित भू-उपयोग	विद्यमान उपयोग में न्यूनतम एफ.ए.आर. *	अन्य उपयोग में एफ.ए.आर.**
आवासीय	आवासीय मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
व्यवसायिक (रिटेल सहित)	व्यवसायिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
कार्यालय/संस्थागत	कार्यालय मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
औद्योगिक (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर)	औद्योगिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
परिवहन	परिवहन मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	प्रचालन आवश्यकतानुसार	अवशेष एफ.ए.आर.
सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक- अर्द्ध सार्वजनिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

टिप्पणी:-

- (1) *टी.ओ.डी. जोन्स का विद्यमान भू-उपयोग प्राधिकरण द्वारा महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में यथा परिभाषित उपयोग के अनुसार होगा।
- (2) **अन्य उपयोगों में आवासीय/व्यावसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/औद्योगिक (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) सम्मिलित होंगे, जो किसी भी अनुपात में हो सकते हैं।

(श्रेणी-2) एक हेक्टर से अधिक की टी.ओ.डी. स्कीम-

विद्यमान भू-उपयोग (महायोजना/ जोनल डेवलपमेन्ट प्लान)	परिवर्तित भू-उपयोग	अनुमन्य मिश्रित उपयोग (टी.ओ.डी. स्कीम में एफ.ए.आर. का विभाजन)					
		आवासीय एफ.ए.आर.	व्यावसायिक एफ.ए.आर.	औद्योगिक एफ.ए.आर.	कार्यालय एफ.ए.आर.	पी.एस.पी./संस्थागत और या उपयोगिताएं	अन्य उपयोग*
आवासीय	आवासीय मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	50-100 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
व्यावसायिक	व्यावसायिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-10 प्रतिशत	50-100 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
कार्यालय/ संस्थागत	कार्यालय/ संस्थागत मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	50-100 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
औद्योगिक	औद्योगिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-30 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	50-100 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
परिवहन	परिवहन मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-30 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	एफ.ए.आर. का शेष प्रतिशत परिवहन सुविधाओं की आवश्यकता को पूर्ण करने के बाद किसी भी अन्य उपयोग के लिये होगा।
सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (पी.एस.पी.)	सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	आवश्यकता अनुसार	एफ.ए.आर. का शेष प्रतिशत किसी अन्य उपयोग हेतु
मिश्रित उपयोग	मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	20-40 प्रतिशत	5-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	5-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	एफ.ए.आर. का शेष प्रतिशत किसी अन्य उपयोग हेतु

टिप्पणी:-

- (1) *अन्य उपयोग- अवशेष एफ.ए.आर. केवल मात्र एक अथवा आवासीय/व्यावसायिक/कार्यालय/पी.एस.पी./औद्योगिक (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) मिश्रित रूप में उपयोग किया जा सकता है।
- (2) टी.ओ.डी. स्कीम के लिए उपखण्ड (दो) की तालिका में उल्लिखित से भिन्न भू-उपयोगों में मिश्रित अनुपात विद्यमान भू-उपयोग के न्यूनतम 50 प्रतिशत तक होगा और शेष 50 प्रतिशत किसी अन्य उपयोग (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) के लिये होगा।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रॉनिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।
 2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

भूखण्ड की श्रेणी	निर्मित क्षेत्र			विकसित क्षेत्र			अविकसित क्षेत्र		
	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.	टी.ओ. डी. एफ.ए. आर.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.	टी.ओ. डी. एफ.ए. आर.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.	टी.ओ. डी. एफ.ए. आर.
एक हेक्टर तक की टी.ओ.डी. स्कीम	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	2.5	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3.5
	12-18 मी.		3.0	12-18 मी.		3.5	12-18 मी.		4.0
	18 मी. से अधिक		3.5	18 मी. से अधिक		4.0	18 मी. से अधिक		5.0
	भू आच्छादन (अधिकतम)		50 प्रतिशत	भू आच्छादन (अधिकतम)		45 प्रतिशत	भू आच्छादन (अधिकतम)		40 प्रतिशत
	पार्किंग आवश्यकता- 1 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर								
एक हेक्टर से बड़ी टी.ओ.डी. स्कीम	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	2.5	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3.0	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3.5
	12-18 मी.		3.0	12-18 मी.		3.5	12-18 मी.		4.0
	18 मी. से अधिक		3.5	18 मी. से अधिक		4.0	18 मी. से अधिक		5.0
	भू आच्छादन (अधिकतम)		40 प्रतिशत	भू आच्छादन (अधिकतम)		35 प्रतिशत	भू आच्छादन (अधिकतम)		30 प्रतिशत
	पार्किंग आवश्यकता- 1 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर								

टिप्पणी:-

(एक) *टी.ओ.डी. जोन में विविध भू-उपयोगों के लिए बेसिक एफ.ए.आर. प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार होगा, जबकि इससे अधिक का एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर होगा।

(दो) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना भवन उपविधि में विहित फार्मूला के आधार पर की जायेगी।

3.4.5 किसी टी.ओ.डी. योजना के प्रस्ताव को इस नीति के अन्तर्गत अर्हता प्राप्त करने के लिये योजना क्षेत्रफल का न्यूनतम 50 प्रतिशत टी.ओ.डी. जोन के भीतर होना चाहिए।

3.4.6 केन्द्र/राज्य सरकार, सरकारी संस्थाओं जिनमें विकास प्राधिकरण/नगर निगम/ आवास विकास परिषद, इत्यादि भी शामिल हैं, द्वारा निजी व्यक्तियों या निजी कम्पनियों को इस नीति की अधिसूचना के दिनांक को या पहले पट्टे पर दी गयी भूमि/सम्पत्ति तब तक टी.ओ.डी. स्कीम के रूप में अर्ह नहीं होगी, जब तक कि संबंधित पक्षकारों द्वारा पट्टे की शर्तों को उपयुक्त रूप से संशोधित न कर दिया जाये। अधिक से अधिक जनसंख्या को

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

टी.ओ.डी. का लाभ अनुमन्य करने के लिए राज्य सरकार द्वारा पट्टे की ऐसी शर्तों को संशोधित करने पर यथा आवश्यकता विचार किया जायेगा।

3.4.7 विकासकर्ता कम्पनी को टी.ओ.डी. स्कीम के अन्तर्गत हॉरिजेंटल और वर्टिकल मिश्रित उपयोग के लिये लचीलेपन की सुविधा होगी, परन्तु यह कि,-

(एक) केवल गैर-निर्माण उद्योगों सेवा उद्योगों जैसे सूचना प्रौद्योगिकी, सूचना प्रौद्योगिकी से सामर्थ्य प्राप्त सेवायें/बिजनेस प्रोसेस आउटसोर्सिंग/नालेज प्रोसेस आउटसोर्सिंग, आदि (आई.टी./आई.टी.ई.एस./बी.पी.ओ./के.पी.ओ.) और प्रदूषण रहित एम.एस. एम.ई. इकाईयों को अन्य उपयोग जैसे आवासीय, व्यावसायिक और संस्थागत के साथ मिश्रित किया जाये।

(दो) शिक्षण संस्थाओं, आंगनवाड़ी, क्रेच, वृद्धाश्रम, आदि को स्वास्थ्य सुविधाओं, दाण्डिक संस्थाओं जैसे सुधार आश्रम, जेल आदि या निर्माण और/या वेयर हाउसिंग सुविधाओं के साथ मिश्रित न किया जाये। इन सुविधाओं (शिक्षण संस्थाओं, आंगनवाड़ी, क्रेच, वृद्धाश्रम, आदि) को अनिवार्य रूप से निचले तलों पर विकसित किया जाये और इन्हें टी.ओ.डी. स्कीम के खुले स्थानों तक पहुंचने को वरीयता दी जाये।

(तीन) वर्टिकल मिश्रित उपयोग वाले भवनों में यथा आवश्यक पृथक-पृथक प्रवेश/निकास और सेवा केन्द्र उपलब्ध कराया जाएगा, जो संबंधित विकास प्राधिकरण/टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेंट प्लान की प्रचलित भवन उपविधि की अपेक्षाओं का पालन करते हों।

3.4.8 टी.ओ.डी. स्कीम के भाग के रूप में उपलब्ध करायी गयी जन सुविधायें जैसे-सार्वजनिक शौचालय, पुल आदि सामान्य जन हेतु दिन के प्रत्येक समय खुले रहें और पहुँच में होंगे, ये एफ.ए.आर. से मुक्त होंगे तथा विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नियमित रूप से अनुरक्षित किये जायेंगे।

3.4.9 जब तक कि इस नीति में विशेष रूप से अन्यथा व्यक्त न किया गया हो या टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान में विस्तृत रूप से वर्णित न हो, ऐसे पहलुओं जैसे सेट बैक, हरित पट्टी क्षेत्र, भवन की ऊँचाई, ई.डब्ल्यू.एस. और एल.आई.जी. अपेक्षाएँ, आदि के प्रावधान प्रचलित विकास प्राधिकरण भवन उपविधि के मानकों या राज्य सरकार द्वारा जारी सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होंगे। भवन उपविधि और इस नीति के प्राविधानों के मध्य किसी बिन्दु पर साम्यता नहीं होने की दशा में इस नीति के प्राविधान प्रभावी होंगे।

3.4.10 टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत जहां आवश्यक हो, केवल वहीं ऑन-स्ट्रीट पार्किंग का प्राविधान किया जायेगा। निजी वाहनों के लिये निःशुल्क (बिना भुगतान) ऑन-स्ट्रीट पार्किंग उपलब्ध नहीं करायी जायेगी और ऐसे ऑनस्ट्रीट पार्किंग में ऑफस्ट्रीट पार्किंग से अधिक शुल्क रखा जायेगा। पार्किंग, स्टैक पार्किंग, सरफेस पार्किंग, पोडियम पार्किंग, स्टिल्ट पार्किंग धरातल पर या बेसमेंट में या पोडियम में या किसी अभिनव पद्धति के रूप में हो सकती है और समान कार स्पेस (ई.सी.एस) की आवश्यकता के लिये गणना की जायेगी। टी.ओ.डी. के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान एवं टी0ओ0डी0 के लिए निर्मित भवन उपविधि पार्किंग के नियंत्रण और प्राविधान उल्लिखित प्राविधानों के अतिरिक्त होंगे और किसी विवाद की दशा में जोनल डेवलपमेंट प्लान के प्राविधान ही मान्य होंगे।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

3.4.11 अतिरिक्त भवन उपविधि उदाहरणार्थ, वास्तु संबंधी/फसाड कंट्रोल, डेन्सिटी, आंतरिक रोड नेटवर्क, सुगम संचालन, स्थिरता और ध्वनि न्यूननीकरण मापदण्ड, हरित क्षेत्र, निवास इकाईयों के आकार, आदि किसी टी.ओ.डी. जोन विशेष के लिये हैं, उन्हें जोनल डेवलपमेंट प्लान में विस्तृत रूप से उल्लिखित किया जायेगा। टी.ओ.डी. के जोनल डेवलपमेंट प्लान एवं टी.ओ.डी. के लिए निर्मित भवन उपविधि के अनुमोदनोपरान्त इनका संबंधित विकास क्षेत्र की भवन उपविधि पर अध्यारोही प्रभाव होगा।

3.4.12 महायोजनान्तर्गत कृषि भूमि उपयोग में जहां "हाई पोटेन्शियल क्षेत्र" चिह्नित किये गये हैं, वहां जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करने के पूर्व ट्रांजिट एजेन्सी के साथ परामर्श करके महायोजना में ऐसे क्षेत्रों के भू-उपयोग को संशोधित किया जायेगा।

3.5 ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता-

3.5.1 वैल्यू कैप्चर फाइनेंसिंग (वी.सी.एफ.) का उद्देश्य ट्रांजिट/टी.ओ.डी. जोन के फलस्वरूप किसी भूमि/सम्पत्ति के मूल्य में हुई वृद्धि के एक भाग को प्राप्त करना है और ऐसे राजस्व को टी.ओ.डी. जोन में ट्रांजिट परियोजना और अवस्थापना उन्नयन की वित्तीय सततता के लिये उपयोग करना है। नेशनल वी.सी.एफ. पॉलिसी फ्रेमवर्क, 2017 में दिये गये दिशा-निर्देशों के आधार पर राज्य में ट्रांजिट और टी.ओ.डी. परियोजनाओं की वित्तीय सततता के लिये निम्नलिखित वी.सी.एफ. साधनों को क्रियान्वयनके लिए चिह्नित किया गया है:-

राजस्व की हिस्सेदारी				
साधन	प्रयोज्यता	संग्रहण की रीति	टी.ओ.डी. जोन्स में अवस्थापना/ सुविधाओं के विकास हेतु	ट्रांजिट परियोजना की वित्तीय सततता हेतु ट्रांजिट एजेन्सी को
क्रियान्वयन के लिये प्रस्तावित वी.सी.एफ. साधन				
अतिरिक्त क्रय-योग्य एफ.ए.आर.	टी.ओ.डी. जोन	विकास प्राधिकरण द्वारा संग्रहण किया जायेगा और एक पृथक निधि में रखा जायेगा	प्राप्त राजस्व का 50 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण द्वारा अपने पास रखा जायेगा	राजस्व का 50 प्रतिशत ट्रांजिट एजेन्सी के पास वित्तीय सततता के लिये होगा
राज्य सरकार समय-समय पर अन्य साधनों को वी.सी.एफ. साधन के रूप में अधिसूचित कर सकेगी।				

3.5.2 वी.सी.एफ. के माध्यम से सृजित राजस्व को टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत ट्रांजिट सिस्टम की वित्तीय सततता के साथ-साथ अवस्थापना उन्नयन के लिए सम्बन्धित ट्रांजिट परियोजना के समर्पित निधि में 'एस्करो एकाउन्ट' के रूप में रखा जायेगा।

3.5.3 राज्य सरकार आवश्यक विधायी संशोधन, नियमावलियों और भवन उपविधि में संशोधन, उपान्तरों, आवश्यक आदेशों और निर्देशों को निर्गत करने की कार्यवाही करेगी और वी.सी.एफ. साधनों को प्रचालित करने तथा राजस्व हिस्सेदारी की क्रियाविधि के लिये अनुबन्ध हस्ताक्षरित करना सुनिश्चित करने के लिये उपाय करेगी।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

3.5.4 इन साधनों के संचालन के लिये प्रचालन संबंधी प्राविधानों और राजस्व हिस्सेदारी तथा उपयोग की क्रियाविधि को राज्य सरकार द्वारा इस नीति के अधीन आवश्यकतानुसार दिशा-निर्देश निर्गत किये जाएंगे।

3.6 नीति के क्रियान्वयन के लिये रूपरेखा-

3.6.1 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के माध्यम से राज्य सरकार इस नीति के क्रियान्वयन में सहायता करेगी और उसके निम्नलिखित दायित्व होंगे:-

(एक) ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेंट पालिसी का नियमन, अद्यतनीकरण और संशोधन करना;

(दो) महायोजना और जोनल डेवलपमेंट प्लान को अनुमोदित और संशोधनों को अधिसूचित करना;

(तीन) टी.ओ.डी. स्कीम के अनुमोदन के लिये स्वीकर्ता समिति और अन्य ऐसी समितियों का गठन करने के लिये शासनादेश निर्गत करना और टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन के संबंध में नियमित अनुश्रवण और समन्वय करना;

(चार) ट्रांजिट परियोजनाओं की वित्तीय धारणीयता तथा टी.ओ.डी. जोन के आधारभूत संरचनात्मक उन्नयन हेतु वैल्यू कैप्चर फाइनेन्स के संसाधनों को लागू करना तथा इसे संचालित करना।

(पाँच) विकास और लैण्ड वैल्यू कैप्चर को प्रेरित करने के लिये सरकारी भूमि, जो विभिन्न अभिकरणों और विभागों के स्वामित्व में हैं, पर टी.ओ.डी. प्रस्तावों में सहायता करना;

(छः) वित्तीय धारणीयता हेतु ट्रांजिट एजेन्सी को वी.सी.एफ. आय की निरन्तर उपलब्धता सुनिश्चित कराने के लिए एक सुदृढ़ व्यवस्था का स्थापन तथा इस हेतु विनियमन का निर्माण एवं शासनादेश निर्गत किया जाना।

(सात) टी.ओ.डी. के प्रभावी क्रियान्वयन के लिये राज्य सरकार के अन्य अभिकरणों के साथ समन्वय करने में सहायता करना;

(आठ) स्टेकहोल्डर्स, जिनमें विकास प्राधिकरण, ट्रांजिट एजेंसियाँ और टी.ओ.डी. तथा वी.सी.एफ. क्रियान्वयन में कार्यरत् संस्थाएं भी हैं, की क्षमता को बढ़ाना।

3.6.2 विकास प्राधिकरण इस नीति के क्रियान्वयन में सहायता करेंगे और उनके निम्नलिखित दायित्व होंगे:-

(एक) महायोजना में टी.ओ.डी. जोन की पहचान, परिसीमन और समायोजन करना;

(दो) टी.ओ.डी. के लिये अलग अध्याय जोड़कर महायोजना निर्माण/संशोधित करना, टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स और भवन उपविधि के प्रावधानों को समर्थ बनाना;

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

- (तीन) टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान का निर्माण करना अथवा टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करने हेतु ट्रांजिट एजेंसी से समन्वय करना, जैसी स्थिति और आवश्यकता हो।
- (चार) ट्रांजिट एजेंसियों द्वारा तैयार किये गये जोनल डेवलपमेंट प्लान और विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा तैयार की गयी टी.ओ.डी. स्कीम को एक स्वीकर्ता समिति, जिसमें विकास प्राधिकरण, ट्रांजिट एजेंसियाँ और अन्य संबंधित विभागों/सेवा प्रदाता संस्थाओं के प्रतिनिधि शामिल हों, के माध्यम से समीक्षा करना और सरकार को संस्तुत करना;
- (पाँच) जोनल डेवलपमेंट प्लान में चिन्हित टी.ओ.डी. जोन के लिये एकीकृत प्रमुख अवस्थापना और सेवाओं के प्रस्तावों को तैयार एवं कार्यान्वित करना;
- (छः) लैण्ड पूलिंग और भूमि आमेलन में सहायता करना; और
- (सात) ट्रांजिट वित्तीय धारणीयता तथा अवसंरचनात्मक उन्नयन के लिये राज्य सरकार और ट्रांजिट एजेंसी के साथ परामर्श से वी.सी.एफ. संसाधनों से सुचारू रूप से आय प्राप्ति के उद्देश्य से निधि (वी.सी.एफ.) प्रवाह तंत्र की स्थापना तथा आय की हिस्सेदारी का अनुबन्ध सम्पादित किया जाना, जो संबंधित पक्षों पर बाध्यकारी हो।

3.6.3 ट्रांजिट एजेंसी के निम्नलिखित दायित्व होंगे:-

- (एक) ट्रांजिट परियोजना की यथा प्रयोज्य नियोजन, अभिकल्पन, क्रियान्वयन, संचालन और अनुरक्षण करना;
- (दो) विकास प्राधिकरण के परामर्श से यथा आवश्यकता टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करना;
- (तीन) जोनल डेवलपमेंट प्लान की संरचना हेतु गठित समितियों, स्वीकर्ता समिति और अन्य समन्वय समितियों में प्रतिनिधित्व करना; और
- (चार) एकल धारिता से या विकासकर्ताओं/अन्य सरकारी संस्थाओं की सहभागिता से टी.ओ.डी. स्कीम तैयार एवं क्रियान्वित करना।

3.7 शासनादेश संख्या-03/आठ-3-15-198 विविध/2014, दिनांक 04.03.2015 के बिन्दु संख्या-1 (नये विकास में मिश्रित उपयोग) तथा बिन्दु संख्या-2.6 (टी.ओ.डी. के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन की प्रक्रिया) के प्राविधान यथावत रहेंगे शेष प्राविधान उक्त प्रस्तावित संशोधित नीति के अनुरूप प्रभावी होंगे।

4. उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में नीति का क्रियान्वयन।

विकास क्षेत्र के अन्तर्गत उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में इस नीति का क्रियान्वयन उक्त अधिनियम के अधिकारों की सीमा के अन्तर्गत उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जायेगा तथा इस सम्बन्ध में स्वीकर्ता समिति का गठन एवं टी.ओ.डी. योजना का क्रियान्वयन उक्त अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत सुनिश्चित किया जायेगा। इस स्थिति

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

में वी.सी.एफ. संसाधनों का 50 प्रतिशत आवास एवं विकास परिषद तथा 50 प्रतिशत ट्रांजिट वित्तीय सततता के लिये उपयोग में लाया जायेगा।

संलग्नक:

1. अनुसूची-एक
(ट्रांजिट परियोजनायें, जहां टी.ओ.डी. नीति प्रयोज्य होगी)
2. अनुसूची-दो
(टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान हेतु सांकेतिक विषय वस्तु)
3. अनुसूची-तीन
(टी.ओ.डी. ओन्स के लिए जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स के अन्तर्गत पूर्ण किये जाने वाले नेशनल ट्रांजिट ओरिण्टेड पालिसी, 2017 के उद्देश्य)

भवदीय,
नितिन रमेश गोकर्ण
प्रमुख सचिव।

संख्या-12/2022/2120(1)/आठ-3-22-198 विविध/14-तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
6. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
7. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. जिलाधिकारी, समस्त जनपद, उत्तर प्रदेश।
9. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
12. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
14. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
15. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
अजय कुमार सिंह
उप सचिव।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

अनुसूची-एक

ट्रांजिट परियोजनायें, जहां टी.ओ.डी. नीति प्रयोज्य होगी-

(टी.ओ.डी. जोन का परिसीमन, महायोजना में समायोजन एवं उसके अधीन तैयार किए गए जोनल डेवलपमेंट प्लान के अनुमोदन के अध्याधीन)

ट्रांजिट परियोजना	टी.ओ.डी. जोन	अन्य हाई पोटेन्शियल क्षेत्र	विकास प्राधिकरण की अधिकारिता
लखनऊ मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	लखनऊ विकास प्राधिकरण
कानपुर मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	कानपुर विकास प्राधिकरण
दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ रीजनल रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (आर.आर.टी.एस.)	रेडियल टी.ओ.डी. जोन-आर.आर.टी.एस. स्टेशनों पर	विशेष विकास क्षेत्र (एस.डी.ए.) जैसा कि गाजियाबाद और मेरठ महायोजना में चिन्हित है	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	मेरठ विकास प्राधिकरण
आगरा मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	आगरा विकास प्राधिकरण

(उत्तर प्रदेश सरकार से विचार-विमर्श के आधार पर भरा जायेगा)

- 1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।
- 2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

अनुसूची-दो

टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेंट प्लान हेतु सांकेतिक विषय वस्तु-

1. परिसीमन रिपोर्ट

- परिसीमन रिपोर्ट, जिसमें जी.आई.एस. आधारित सर्वे सहित टी.ओ.डी. जोन की सीमा का परिसीमन प्रदर्शित हो और साथ ही परिसीमन की प्रक्रिया एवं तर्क आधार भी हो।

2. विद्यमान स्थिति का मूल्यांकन, आंकड़ों का विश्लेषण, अनुमान और मांग-आपूर्ति अन्तर मूल्यांकन रिपोर्ट-

- भौतिक विशेषताएं यथा-रोड नेटवर्क, नालियाँ, आस-पास/संलग्न उपयोग, सीमा चिन्ह, हरित क्षेत्र विवरण, निर्मित क्षेत्र, आदि।
- चालू एवं विद्यमान सेवाओं और विकास नोड के आस-पास विभिन्न सेवा प्रदाता एजेंसियों जैसे उ.प्र. जल निगम, लोक निर्माण विभाग, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग, आई.जी.एल., टेलीकाम आपरेटर, स्थानीय निकाय, विकास प्राधिकरण, आदि द्वारा किए गए अन्य सार्वजनिक कार्यों का सीमांकन/मानचित्रण।

भौतिक अवस्थापना मानचित्रण में निम्नलिखित शामिल होंगे:-

- सड़कें
- जल-आपूर्ति
- मल-निकास
- ड्रेनेज
- ठोस अपशिष्ट
- विद्युत
- गैस पाइपलाइन
- ऑप्टिकल फाइबर

सामाजिक अवस्थापना मानचित्रण में निम्नलिखित शामिल होंगे:-

- चिकित्सा
- शिक्षा
- संचार-सेवा
- सुरक्षा-पुलिस
- सुरक्षा-अग्नि शमन
- सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाएं
- सड़क की चौड़ाई और अवस्थापना की उपलब्धता के आधार पर टी.ओ.डी. के लिये पात्र भूखण्डों/योजनाओं का चिन्हीकरण;

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

- भूमि का स्वामित्व (सरकारी/निजी);
- **ट्रैफिक सर्वे** विद्यमान यातायात प्रवाह, विविध साधनों से पहुँच, टी.ओ.डी. जोन के भीतर और यातायात द्वारा सेवा का स्तर, प्रस्तावित टी.ओ.डी. जोन्स तक प्रवेश और निकास;
- **अनौपचारिक** व्यावसायिक क्षेत्र सहित विद्यमान क्रियाकलापों के स्वरूप की पहचान और प्रस्तावित टी.ओ.डी. जोन के भीतर खुले/सार्वजनिक स्थानों का उपयोग;
- महायोजना पर सुपरइम्पोज्ड डिजिटल/जी.आई.एस. प्लान, आधार मानचित्र-टी.ओ.डी. जोन के भीतर भूखण्डों के वर्तमान भू-उपयोग की पहचान टी.ओ.डी. के लाभों में वृद्धि हेतु भू-उपयोग के परिवर्तन की आवश्यकताओं हेतु संस्तुति;
- महायोजनान्तर्गत विभिन्न प्रस्तावों को सुनिश्चित करना जिसमें सड़कों को चौड़ा करना, सेवाओं का विस्तार, आदि भी शामिल है;
- जनसंख्या घनत्व की गणना;
- टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन के फलस्वरूप टी.ओ.डी. जोन के भीतर विद्यमान एवं प्राप्त होने वाला जनसंख्या घनत्व और भविष्य में होने वाले/सम्भाव्य अन्य विकास कार्य;
- आगन्तुकों, श्रमिकों, आदि के कारण फ्लोटिंग जनसंख्या में अपेक्षित दैनिक परिवर्तन;
- टी.ओ.डी. नीति के अनुसार एफ.ए.आर. वितरण की गणना; और
- पुनर्विकास/टी.ओ.डी. विकास का प्रभाव, यातायात प्रक्षेपण और अपेक्षित प्रवाह मात्रा-सेवा का परिणामी स्तर, यातायात प्रबंधन योजना और सतत अनुकरणीय मॉडल।

3. प्रस्तावों/भू-उपयोग पर रिपोर्ट और टी.ओ.डी. जोन में विकास/सम्बर्द्धन के लिये संस्तुतियां-
(क) विकास, पुनर्विकास, अवस्थापना उन्नयन, आदि के प्रस्तावों पर रिपोर्ट।

(जहां अधिकांश टी.ओ.डी. क्षेत्र विकसित/निर्मित क्षेत्र है, वहां लागू होगा)

- महायोजना पर सुपरइम्पोज्ड डिजिटल/जी.आई.एस. प्लान, आधार मानचित्र-टी.ओ.डी. जोन के भीतर भूखण्डों के वर्तमान भू-उपयोग की पहचान टी.ओ.डी. के लाभों में वृद्धि हेतु भू-उपयोग के परिवर्तन की आवश्यकताओं हेतु संस्तुति;
- महायोजनान्तर्गत विभिन्न प्रस्तावों को सुनिश्चित करना जिसमें सड़कों को चौड़ा करना, सेवाओं का विस्तार, आदि भी शामिल है;
- जनसंख्या घनत्व की गणना;
- टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन के फलस्वरूप टी.ओ.डी. जोन के भीतर विद्यमान एवं प्राप्त होने वाला जनसंख्या घनत्व और भविष्य में होने वाले/सम्भाव्य अन्य विकास कार्य;
- आगन्तुकों, श्रमिकों, आदि के कारण फ्लोटिंग जनसंख्या में अपेक्षित दैनिक परिवर्तन;
- टी.ओ.डी. नीति के अनुसार एफ.ए.आर. वितरण की गणना; और
- पुनर्विकास/टी.ओ.डी. विकास का प्रभाव, यातायात प्रक्षेपण और अपेक्षित प्रवाह मात्रा-सेवा का परिणामी स्तर, यातायात प्रबंधन योजना और सतत अनुकरणीय मॉडल।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

- भौतिक और सामाजिक अवस्थापना सेवाओं के उन्नयन/सम्बर्द्धन, समीपवर्ती क्षेत्रों से संयोजन, खुले स्थानों, सार्वजनिक स्थानों, सार्वजनिक सुविधाओं, आदि (जो भी प्रयोज्य हों), के सुधार हेतु संस्तुतियां;
- नोड विशेष के लिए भवन उपविधि, टी.ओ.डी. स्कीम के लिये पार्किंग मानदण्ड, वास्तु संबंधी नियंत्रण, अर्बन डिजाइन गाईडलाइन्स, यदि कोई हों;
- सड़क चौड़ीकरण अथवा सार्वजनिक मार्गों को पैदल चलने वालों/चलने योग्य बनाकर यातायात अवस्थापना के सुधार तथा एन.एम.टी./साइकल लेन, मल्टी-मोडल इंटीग्रेशन, बहुउपयोगिता जोन्स, सार्वजनिक पार्किंग की व्यवस्था, स्ट्रीट फर्नीचर, संकेत चिन्ह आदि के लिये संस्तुतियां;
- पार्किंग प्लान और एम.एल.सी.पी. धरातल पार्किंग, बेसमेन्ट पार्किंग, आदि के लिये क्षेत्रों का चिन्हीकरण, जिसमें निम्नलिखित भी शामिल हैं:-
 - टी.ओ.डी. जोन में विद्यमान सुविधायें; और
 - प्रक्षेपित पार्किंग आवश्यकता (फ्लोटिंग जनसंख्या सहित)
- नोड विशेष की आवश्यकताओं के आधार पर इन्क्लूसिव/अफोर्डेबल हाउसिंग एवं ई.डब्ल्यू.एस. आवश्यकताएं, यदि कोई हों, के लिये प्रावधान; और
- पुनर्विकास योजनाओं/सुधार/अतिक्रमण निवारण, अनौपचारिक सेक्टर, वेंडिंग/हॉकर जोन्स आदि के लिये स्थलों का चिन्हीकरण।

(ख) मांग का मूल्यांकन, विजनिंग, रणनीति का क्रियान्वयन और भू-उपयोग की विस्तृत योजना

(जहां टी.ओ.डी. जोन का अधिकांश क्षेत्र अविकसित है अथवा हाई पोटेन्शियल क्षेत्र हों, केवल वहीं प्रयोज्य होगा)

- महायोजना पर डिजिटल/जी.आई.एस. प्लान का सुपर इम्पोजिशन, बेसमैप-टी.ओ.डी. जोन के भीतर भूखण्डों के वर्तमान भू-उपयोग का चिन्हीकरण;
- शहरी भूमि और शेल्टर संसाधनों, परिवहन (क्षेत्रीय, अन्तः और अन्तर-नगरीय पहुँच), अवस्थापना और सुविधायें, सामाजिक-आर्थिक संसाधन, संरक्षा एवं सुरक्षा अवस्थापना, आदि के संबंध में विद्यमान स्थिति का विश्लेषण और वहन क्षमता का निर्धारण;
- आर्थिक विकास रणनीतियों की पहचान करने के लिये वर्तमान और भावी विकास की परिस्थितियों के लिये बाजार विश्लेषण करना;
- विद्यमान संसाधनों और विकास, जो जोन के विकास की सफलता पर प्रभाव डालेंगे, के संबंध में क्षेत्रीय और स्थानीय सामर्थ्य और अवरोधों का निर्धारण कर मांग का विश्लेषण और भावी वृद्धि की संभावना का निर्धारण;
- सम्भावित स्टेकहोल्डर्स, जिनमें सरकारी और निजी क्षेत्र, प्रमुख शीर्ष निवेशक, विकासकर्ता, आदि शामिल हैं, के साथ परामर्श;
- विद्यमान परिस्थिति विश्लेषण, बाजार विश्लेषण, मांग निर्धारण एवं स्टेकहोल्डर्स कन्सल्टेशन, सामर्थ्य, कमजोरी, अवसर और चुनौतियों (एस.डब्ल्यू.ओ.सी.) की पहचान के आधार पर जोन के लिये डेवलपमेन्ट विज़न निरूपित करना;

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

- आगामी 30 वर्षों में विकास प्राधिकरणों, स्थानीय निकायों और अन्य संस्थाओं/स्टेकहोल्डर्स द्वारा प्रमुख परियोजनाओं और अवस्थापना अन्तःक्षेप को चिन्हित करना, मानचित्रण करना, वरीयता क्रम निर्धारण और चरणों का निर्धारण (फेज़िंग), जिसमें इस प्रकार चिन्हित परियोजनाओं के लिये प्रीफिजीबिलिटी रिपोर्ट तैयार करना भी शामिल है;
- चिन्हित परियोजनाओं के लिये प्रीफिजीबिलिटी रिपोर्ट, जिसमें परिस्थिति निर्धारण, विकास के लिये विस्तृत ले-आउट प्लान, प्रस्तावित अन्तःक्षेप, अपेक्षित अन्तःक्षेप का स्तर सम्मिलित है (जो अभियांत्रिकी, शहरी अभिकल्प और नियोजन, तकनीकी और निर्माण, परियोजना की लागत निर्धारण/वित्तीय पोषण और संरचना, अपेक्षित अनुमोदन, परियोजना लागत, परियोजना की समयसीमा, भूमि उपलब्धता की समीक्षा, पुनर्वास, पुनर्स्थापना और पर्यावरणीय मुद्दे, आदि से संबंधित हैं);
- प्रक्षेपणों का आधार, अन्तःक्षेप (इंटरवेनशन) और चिन्हित प्रमुख परियोजनायें, टी.ओ.डी. जोन के लिये स्थानिक भू-उपयोग मानचित्र तैयार करना;
- टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन एवं भविष्य में होने वाले/संभावित अन्य विकास के फलस्वरूप टी.ओ.डी. जोन के भीतर समग्र जनसंख्या घनत्व का निर्धारण;
- आगन्तुकों, श्रमिकों, आदि के कारण फ्लोटिंग जनसंख्या में अपेक्षित दैनिक परिवर्तन: -
- टी.ओ.डी. पॉलिसी के लागू होने पर टी.ओ.डी. जोन के भीतर एफ.ए.आर. वितरण की गणना का निर्धारण (देखिये खण्ड 4.12)
- जोन की ग्रोथ पोटेंशियल का निर्धारण और युक्तिसंगत एवं वैज्ञानिक पद्धति पर आधारित आगामी 30 वर्षों के लिये प्रक्षेपण करना, जिसमें जनसंख्या का प्रक्षेपण, आर्थिक प्रक्षेपण (आवासीय, स्वास्थ्य संबंधी देखभाल, सामाजिक, व्यावसायिक, मनोरंजनात्मक, औद्योगिक, आदि) शामिल है, नागरिक अवस्थापना और सुविधाओं के संवर्द्धन के लिये प्रक्षेपण;
- यातायात प्रक्षेपण और अपेक्षित प्रवाह पर टी.ओ.डी. विकास का प्रभाव, सेवा का परिणामी स्तर, यातायात प्रबंधन योजना और सतत अनुकरणीय माडल;
- अवस्थापना सेवाओं के प्राविधान/संवर्द्धन, समीपवर्ती क्षेत्रों से संयोजन, खुले क्षेत्रों, सार्वजनिक स्थानों, सार्वजनिक सुविधाओं, स्ट्रीटवेंडिंग जोन्स और अन्य, आदि के लिये संस्तुतियां।

भौतिक अवस्थापना संवर्द्धन प्रस्तावों में निम्नलिखित शामिल होंगे:-

- सड़कें
- जल-आपूर्ति जिसमें जल का पुर्नउपयोग भी शामिल है
- मल-निकास
- ड्रेनेज
- ठोस अपशिष्ट
- विद्युत
- गैस पाइपलाइन
- ऑप्टिकल फाइबर

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

सामाजिक अवस्थापना सम्बद्धन प्रस्तावों में निम्नलिखित शामिल होंगे:-

- स्वास्थ्य
- शिक्षा
- संचार-सेवा
- सुरक्षा-पुलिस
- सुरक्षा-अग्नि शमन
- सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाएं
- नोड विशेष हेतु भवन उपविधि, टीओडी के लिये पार्किंग मानदण्ड, वास्तु संबंधी नियंत्रण, अर्बन डिजाइन गाईडलाइन्स;
- पब्लिक ट्रांजिट, मल्टी-मोडल इंटीग्रेशन, प्रथम और अंतिम मील का संयोजन और पैदलपथ के लिये रणनीति-इसमें परिवहन अवस्थापना यथा-सम्पूर्ण सार्वजनिक मार्गों को पैदल चलने वालों/चलने योग्य बनाने और एनएमटी/साइकल लेन, मल्टी-मोडल इंटीग्रेशन, फीडर सेवायें, बहु उपयोगिता जोन्स, सार्वजनिक पार्किंग की व्यवस्था, स्ट्रीट फर्नीचर, संकेतकों आदि के विकास के लिये संस्तुतियाँ:
- पार्किंग प्लान और एम.एल.सी.पी., धरातल पार्किंग, बेसमेन्ट पार्किंग, आदि के लिये क्षेत्रों का चिन्हीकरण, जिसमें निम्नलिखित शामिल हैं:-
 - टीओडी जोन में विद्यमान सुविधायें:- और
 - पार्किंग आवश्यकता का प्रक्षेपण (फ्लोटिंग जनसंख्या सहित)
- इन्क्लूसिव/अफोर्डेबल हाउसिंग और ई.डब्ल्यू.एस. की आवश्यकताओं के लिये नोड विशेष के दृष्टिगत व्यवस्था: और
- सुस्थिर/हरित विशेषताओं का समावेश - पौधरोपण, लैण्डस्केप प्लान्स, अर्बन डिजाइन की सोच और प्रस्ताव, आदि।

4. टी.ओ.डी. जोन के लिये अंतिम जोनल डेवलपमेंट प्लान

- अंतिम जोनल डेवलपमेंट प्लान-जिसमें रिपोर्ट और स्थानिक भू-उपयोग शामिल है, तैयार किया जायेगा और विकास प्राधिकरण/राज्य सरकार द्वारा परिभाषित अपेक्षाओं/प्रारूपों के अनुसार इस अनुसूची के उपरोक्त भाग 1,2 और 3 में यथा परिभाषित रिपोर्ट्स की विषयवस्तु सम्मिलित की जायेगी।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

अनुसूची-तीन

टी.ओ.डी. जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान्स के अन्तर्गत पूर्ण किये जाने वाले नेशनल ट्रांजिट ओरियन्टेड पॉलिसी, 2017 के उद्देश्य:-

- टी.ओ.डी. जोन्स में उच्च घनत्व जोन्स का विकास कर सार्वजनिक परिवहन को बढ़ावा देना, जिससे ट्रांजिट और दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये अध्यासियों/कर्मियों द्वारा बनायी गयी पैदल पट्टी की हिस्सेदारी में वृद्धि होगी और परिणामस्वरूप उससे जोन में प्रदूषण और भीड़-भाड़ में भी कमी होगी;
- मिश्रित भू- उपयोग को विकसित कर टीओडी जोन में कार्य/रोजगार, खरीददारी, सार्वजनिक सुविधाओं, मनोरंजन की आधारभूत आवश्यकताओं की व्यवस्था करना, जिससे यात्रा करने की आवश्यकता में कमी होगी;
- विभिन्न उपयोगों एवं ट्रांजिट नोड्स के मध्य सुरक्षित एवं सहज आवागमन और गैर-मोटर चालित परिवहन (एन.एम.टी.) तथा पैदल चलने वालों के संयोजन के लिये विकास क्षेत्र के भीतर सधन सड़क नेटवर्क की स्थापना करना;
- निजी वाहनों के स्वामित्व, यातायात और इससे जुड़ी पार्किंग की माँग में कमी लाना;
- टीओडी जोन के भीतर इनक्लूसिव पर्यावास को विकसित करना जिससे सार्वजनिक परिवहन पर निर्भर रहने वाले लोग ट्रांजिट नोड से पैदल चलने की दूरी के भीतर निवास योग्य समुदायों में रह सकें;
- टीओडी जोन में आर्थिक रूप से दुर्बल वर्गों (ई.डब्लू.एस.) और आर्थिक क्षमतानुसार आवास को एक स्थान पर एकीकृत करना, जिस हेतु कुल आवास सम्पूर्ति में उनके लिए कुल निर्मित क्षेत्र का एक विहित अनुपात आवंटित करना;
- टीओडी जोन में अच्छे गुणवत्तायुक्त के जीवन के लिये अपेक्षित सभी प्रकार के आमोद-प्रमोद/मनोरंजन/खुले स्थान की व्यवस्था करना;
- भवन उपविधि में आवश्यक संशोधन करके महिलाओं, बच्चों, वरिष्ठ नागरिकों और दिव्यांगजनों पर विशेष ध्यान देते हुए सुरक्षित समाज का विकास सुनिश्चित करना;
- ट्रांजिट कारीडोर पहुंच की सुविधा प्रदान कर बढ़ती हुई आबादी को एक सुसम्बद्ध क्षेत्र में समायोजित करते हुए शहरी प्रसार को नियंत्रित करना, जिससे निवेश भी सुदृढ होगा और अवस्थापना विकास लागत में भी कमी आयेगी; और
- लाइन हाऊल के साथ-साथ पहुंच और निकास यात्राओं के लिए पर्यावरणीय अनुकूल यात्रा विकल्पों को अपनाकर के कार्बन उत्सर्जन में कमी करना।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आयुक्त,
आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 04 मार्च, 2015

विषय:- राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के क्रम में नए विकास में मिश्रित उपयोग तथा 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) के लिए जोनिंग रेगुलेशन्स, 'प्लानिंग नॉर्म्स' एवं भवन उपविधि का निर्धारण किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 में नियोजित एवं सुस्थिर शहरों के विकास हेतु प्राविधानित रणनीति के अन्तर्गत नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति तथा 'मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम' (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोर के साथ 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) को प्रोत्साहित किए जाने की व्यवस्था है। इस सम्बन्ध में उक्त नीति के प्रस्तर-6.1.2 एवं प्रस्तर-6.1.3 में निहित प्राविधानों के क्रम में नए विकास में मिश्रित उपयोग तथा 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) के लिए जोनिंग रेगुलेशन्स, प्लानिंग नॉर्म्स एवं भवन उपविधि का निम्नवत् निर्धारण किया जाता है:-

1. नए विकास में मिश्रित उपयोग

1.1 मिश्रित उपयोग की परिभाषा

'मिश्रित उपयोग' का तात्पर्य दो अथवा अधिक भू-उपयोगों का मिश्रण एक ही भवन में ('हॉरीजन्टली' अथवा 'वर्टिकली') अथवा एक ही स्थल पर विभिन्न उपयोगों के एक से अधिक भवनों में अनुमन्य किये जाने से है। 'वर्टिकल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक भवन में सामान्यतः विभिन्न तलों पर अलग-अलग भू-उपयोग अनुमन्य होंगे और विशेषकर भू-तल पर अधिक सक्रिय उपयोग (यथा-वाणिज्यिक/फुटकर दुकानें) तथा अनुवर्ती तलों पर औद्योगिक (प्रदूषणरहित सेवा उद्योग), कार्यालय/संस्थागत, सामुदायिक सुविधाएं एवं मनोरंजन तथा आवासीय उपयोग, आदि। जबकि 'हॉरीजन्टल' मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एक ही परियोजना स्थल पर आस-पास स्थित भवनों के समूह में प्रत्येक भवन में अलग-अलग भू-उपयोग होंगे।

1.2 मिश्रित उपयोग की अनुमन्यता

मिश्रित उपयोग निम्न परिस्थितियों में केवल नए विकास में अनुमन्य होगा:-

- (क) एक्सप्रेसवेज/प्रमुख हाईवेज के साथ चिन्हित 'डेवलपमेन्ट नोड्स' में।
- (ख) 'मास रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोर' के साथ 'ट्रॉजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) जोन्स' में।
- (ग) नए टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में।
- (घ) शहरी पुनर्विकास योजनाओं में।
- (ङ) महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत 'पोटेन्शियल लोकेशन्स' में चिन्हित क्षेत्रों में।

1.3 मिश्रित उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स

मिश्रित उपयोग ('वर्टिकल' अथवा 'हॉरीजन्टल मिक्सिंग') के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों का मिश्रण-उनकी अनुषांगिकता, परस्पर आर्थिक निर्भरता तथा प्रदूषण एवं पर्यावरण के दृष्टिकोण से अनुकूलता के आधार पर अनुमन्य होगा, जबकि 'नॉन-कम्पैटिबल', संकटकारक, खतरनाक, ज्वलनशील एवं प्रदूषणकारी प्रक्रिया और उत्सर्जन से युक्त क्रियाएं/उपयोग अनुमन्य नहीं होंगे। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों की अनुमति मिश्रित उपयोग से सम्बन्धित 'जोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स' (परिशिष्ट-1) के अनुसार देय होगी।

1.4 मिश्रित उपयोग हेतु प्लानिंग नॉर्म्स

नए टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, एक्सप्रेसवेज/प्रमुख हाईवेज के साथ चिन्हित डेवलपमेन्ट नोड्स तथा महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में टाउनशिप/योजना के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमन्य होगा तथा इस प्रयोजनार्थ चिन्हित क्षेत्रों/स्थलों के अन्तर्गत प्रस्तावित योजनाओं के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमन्य होगा। शहरी पुनर्विकास योजनाओं में भी मिश्रित उपयोग योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा। महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में मिश्रित उपयोग चिन्हित न होने की दशा में आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों के नियोजन हेतु मानक निम्नवत् होंगे:-

क्र.सं.	भू-उपयोग श्रेणी	प्रतिशत
(1)	आवासीय	40-60
(2)	कार्यालय/संस्थागत	15-30
(3)	व्यवसायिक	5-10
(4)	औद्योगिक (प्रदूषणमुक्त सेवा उद्योग)	5-10
(5)	सामुदायिक सुविधाएं, सेवाएं एवं मनोरंजन	10-15

स्पष्टीकरण:-

- (I) 'वर्टिकल' मिश्रण में विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं का अनुपात सम्बन्धित भवन के कुल एफ.ए.आर. के उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमान्तर्गत होगा।
- (II) 'हॉरीजन्टल' मिश्रण में विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं का अनुपात/भू-आच्छादन सम्बन्धित भूखण्ड/स्थल हेतु अनुमन्य कुल भू-आच्छादन के अन्तर्गत उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत के अनुसार होगा तथा प्रत्येक उपयोग के भवन का अधिकतम एफ.ए.आर. भी उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमान्तर्गत होगा।
- (III) स्थल विशेष की 'पोटेन्शियलिटी' के दृष्टिगत विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित न्यूनतम एवं अधिकतम एफ.ए.आर. के उपयोग में इस प्रतिबन्ध के अधीन 'प्लेक्सिबिलिटी' अनुमन्य होगी कि समस्त उपयोगों का कुल प्रतिशत 100 के अन्तर्गत रहे।

1.5 मिश्रित उपयोग हेतु भवन उपविधि

मिश्रित उपयोग के लिए एक्सप्रेसवेज/प्रमुख हाईवेज के साथ चिन्हित डेवलपमेंट नोड्स, नए/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, शहरी पुनर्विकास योजनाओं तथा महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत चिन्हित क्षेत्रों में भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, पहुंच मार्ग की चौड़ाई, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी:-

विकास/निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	निर्मित एवं विकसित क्षेत्र (केवल पुनर्विकास योजना में)	नए/अविकसित क्षेत्र में
• भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	4.0 हेक्टेयर	4.0 हेक्टेयर
• पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	30 मीटर	30 मीटर
• भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
• बेसिक एफ.ए.आर.	1.5	2.0
• क्रय-योग्य सहित एफ.ए.आर.	3.0	4.0
• सेट-बैक	प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार	
• पार्किंग व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> • प्रत्येक 100 वर्गमीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 'समान कार स्थल' (इक्वीवेलेंट कार स्पेस) • 'वर्टिकल मिश्रित' उपयोग में प्रत्येक आवासीय इकाई पर 01 साईकल पार्किंग हेतु 2.0 वर्गमीटर अतिरिक्त क्षेत्रफल की व्यवस्था 	

dr

टिप्पणी:-

- (I) मिश्रित उपयोग के लिए 'क्रय-योग्य फैक्टर' (गुणांक) 0.5 होगा तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.08.2011 में निर्धारित फार्मूले के अनुसार की जाएगी।
- (II) गुप हाउसिंग के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर अतिरिक्त आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो महायोजना/जीनल डेवलपमेन्ट प्लान/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित घनत्व के अतिरिक्त होंगी।

1.6 मिश्रित उपयोग हेतु विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं

- (I) बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं (यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाओं) का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी/जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा।
- (II) आवासीय अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रवेश की व्यवस्था व्यवसायिक/अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक क्रियाओं से उत्पन्न होने वाली गन्ध (Odour) आवासीय अपार्टमेन्ट्स को, प्रभावित न करें। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।
- (III) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. से सम्बन्धित शासनादेश संख्या-1982/आठ-3-14-155 विविध/14, दिनांक 27.10.2014 तथा शासनादेश संख्या-1981/आठ-3-14-155 विविध/14, दिनांक 27.10.2014 के प्राविधान नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति के सम्बन्ध में लागू नहीं होंगे।
- (IV) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासनादेश संख्या-4823/8-3-09-11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 के अधीन गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी।
- (V) क्रय-योग्य आधार पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति हेतु विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-181 विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 के अधीन जारी संशोधनों में निहित प्राविधानों एवं प्रक्रिया तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य सुसंगत शासकीय नीतियों/शासनादेशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

2. ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.)

2.1 ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) की परिभाषा

'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' का तात्पर्य ट्रान्जिट सुविधा/स्टेशन के आस-पास ऐसे विकास से है, जो सघन, काम्पैक्ट एवं मिश्रित उपयोग के रूप में हो, ट्रान्जिट

an

स्टॉप/स्टेशन से पैदल दूरी पर स्थित हो तथा जो निजी वाहनों के उपयोग के स्थान पर पैदल चलने एवं सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को प्रोत्साहित करता हो।

2.2 'टी.ओ.डी. जोन' का चिन्हीकरण

मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम (एम.आर.टी.एस.)/ट्रान्जिट/मेट्रो कॉरीडोर के प्रभाव क्षेत्र को विकास प्राधिकरण द्वारा महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत 'टी.ओ.डी. जोन' के रूप में चिन्हित किया जाएगा। 'टी.ओ.डी. जोन' की बाह्य सीमा एम.आर.टी.एस./ट्रान्जिट/मेट्रो कॉरीडोर के दोनों ओर लगभग 500 मीटर की दूरी तक होगी, जबकि मेट्रो स्टेशन्स के पास स्थानीय परिस्थितियों एवं 'डेवलपमेंट पोटेन्शियल' को दृष्टिगत रखते हुए उक्त दूरी 500 मीटर से अधिक रखी जा सकती है। 'टी.ओ.डी. जोन' की बाह्य सीमा भौतिक फीचर्स जैसे कि सड़क, रेलवे लाईन, नदी/नाला/ड्रेन, इत्यादि से निर्धारित की जाएगी।

2.3 ज़ोनिंग रेगुलेशन्स एवं प्लानिंग नॉर्म्स

'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग हेतु ज़ोनिंग रेगुलेशन्स एवं प्लानिंग नॉर्म्स 'नए विकास में मिश्रित उपयोग' के प्रस्तर क्रमशः 1.3 एवं 1.4 के अनुसार होंगे।

2.4 'टी.ओ.डी. जोन' के लिए भवन उपविधि

(क) मिश्रित उपयोग हेतु भवन उपविधि

'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत 'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' तथा 'नए/अविकसित क्षेत्र' में मिश्रित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, अधिकतम एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन तथा अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी:-

विकास/निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं	निर्मित एवं विकसित क्षेत्र	नए/अविकसित क्षेत्र
• भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	0.5 हेक्टेयर	4.0 हेक्टेयर
• पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई	18 मीटर	30 मीटर
• बेसिक एफ.ए.आर.	2.0	2.5
• क्रय-योग्य सहित एफ.ए.आर.	4.0	5.0
• भू-आच्छादन	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
• सेट-बैक	प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार	
• पार्किंग व्यवस्था	<ul style="list-style-type: none"> • प्रत्येक 100 व.मी. तल क्षेत्रफल पर 1.5 'समान कार स्थल' (इक्वीवैलेन्ट कार स्पेस) • वर्टिकल मिश्रित उपयोग में प्रत्येक आवासीय इकाई पर 01 'साईकल पार्किंग हेतु 2.0 व.मी. अतिरिक्त क्षेत्रफल की व्यवस्था 	

(ख) मिश्रित उपयोग के अतिरिक्त अन्य भू-उपयोगों हेतु भवन उपविधि

'निर्मित', 'विकसित क्षेत्र' में 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत आवासीय (ग्रुप हाउसिंग), व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदूषणरहित सेवा उद्योग), कार्यालय/

Dr

संस्थागत, आदि भू-उपयोगों के लिए क्रय-योग्य साहित अधिकतम 5.0 एफ.ए.आर. 4.0 और 'नए/अविकसित क्षेत्र' में क्रय-योग्य सहित अधिकतम 5.0 एफ.ए.आर. 5.0 अनुमन्य होगा, जिसके लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार, पहुंच मार्ग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार होंगी।

स्पष्टीकरण:

- (I) 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों हेतु बेसिक एफ.ए.आर. प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ही रहेगा, जबकि उसके ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।
- (II) मिश्रित उपयोग के लिए 'क्रय-योग्य फैक्टर' (गुणांक) 0.5 होगा तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना अधिसूचना संख्या-3589/8-3-2011-11 विविध/08, दिनांक 04.08.2011 में निर्धारित फार्मूले के अनुसार की जाएगी।
- (III) ग्रुप हाउसिंग के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर अतिरिक्त आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित घनत्व के अतिरिक्त होंगी।

2.5 'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं

'टी.ओ.डी. ज़ोन' के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग तथा विभिन्न भू-उपयोगों के लिए विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी:-

- (I) मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आवासीय अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रवेश की व्यवस्था व्यवसायिक/अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक क्रियाओं से उत्पन्न होने वाली गन्ध (Odour) आवासीय अपार्टमेन्ट्स को प्रभावित न करें। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।
- (II) 'निर्मित एवं विकसित क्षेत्र' में मिश्रित तथा विभिन्न भू-उपयोगों के लिए बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. (अधिकतम 4.0) सम्बन्धित स्थल पर अवस्थापना सुविधाओं (यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आदि) की उपलब्धता/सुदृढीकरण की व्यवहारिकता तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा-सेटबैक, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में अनुमन्य होगा।
- (III) 'नए/अविकसित क्षेत्र' में क्रय-योग्य सहित अनुमन्य अधिकतम 5.0 एफ.ए.आर. की अनुमति इस प्रतिबन्ध के अधीन देय होगी कि अवस्थापना सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर./उसके सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी के आधार पर किया जाएगा।

Dr.

(IV) शासनादेश संख्या-1982/आठ-3-14-155 विविध/14, दिनांक 27.10.2014 द्वारा 'निर्मित', 'विकसित' तथा 'नए/अविकसित क्षेत्रों' में 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति से सम्बन्धित प्राविधान टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत भी लागू होगा। परन्तु उक्त शासनादेश के अनुसार विकसित क्षेत्र में 24.0 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का अधिकतम 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की सीमा का प्रतिबन्ध टी.ओ.डी. जोन में लागू नहीं होगा अर्थात् क्रय-योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 4.0 अनुमन्य होगा। इसी प्रकार शासनादेश संख्या-1981/आठ-3-14-155 विविध/2014, दिनांक 27.10.2014 के अनुसार 'निर्मित/विकसित क्षेत्र' में स्थित ऐसे भूखण्ड जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर हो और जिन्हें न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध हो, के लिए क्रय-योग्य सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. की अनुमन्यता का प्रतिबन्ध भी टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत लागू नहीं होगा अर्थात् टी.ओ.डी. जोन में क्रय-योग्य सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(V) 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत विकास/निर्माण की अनुमति के समय उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के नियम-5 की व्यवस्थानुसार उक्त नियमावली की अनुसूची में विहित विकास शुल्क का 25 प्रतिशत से अनाधिक विकास शुल्क उद्ग्रहीत किया जा सकेगा।

(VI) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासनादेश संख्या-4823/8-3-09-11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 के अधीन गठित समिति की संस्तुति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जाएगी।

(VII) 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत क्रय-योग्य आधार पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. की अनुमति हेतु विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-181 विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 के अधीन जारी संशोधनों में निहित प्राविधानों एवं प्रक्रिया तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य सुसंगत शासकीय नीतियों/शासनादेशों का अनुपालन करना अनिवार्य होगा।

2.6 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन हेतु प्रक्रिया

'निर्मित/विकसित क्षेत्र' में विद्यमान भूखण्डों का आकार छोटा होने के कारण अनुमन्य एफ.ए.आर. के उपयोग में व्यवहारिक कठिनाई हो सकती है, अतः टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों का आमेलन अनुमन्य होगा, ताकि भूखण्ड के बढ़े हुए क्षेत्रफल के आधार पर अनुमन्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अनुसार निर्माण होने से भूमि का समुचित/इष्टतम उपयोग सम्भव हो सके। एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन की अनुज्ञा निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन देय होगी:-

(1) आमेलन हेतु प्रस्तावित समस्त भूखण्डों का महायोजना/जोनल डेवल्पमेन्ट प्लान में एक ही भू-उपयोग होना चाहिए। भिन्न प्रकृति के भू-उपयोगों के भूखण्ड

Dr

होने की दशा में एक ही भू-उपयोग में नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा, जिसके उपरान्त ही आमेलन की अनुमति देय होगी।

- (II) आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
- (III) आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुँच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।
- (IV) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमत्य किये जाने की दशा में विकास प्राधिकरण द्वारा ले-आउट प्लान में तत्समीमा तक नियमानुसार संशोधन किया जाएगा।
- (V) आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सर्किल रेंट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धनराशि विकास प्राधिकरण को देय होगी।
- (VI) आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सेट-बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग, आदि की अपेक्षाएं इस नीति में निर्धारित मानकों/प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

संलग्नक:-परिशिष्ट-1

(मिश्रित उपयोग हेतु 'जोनिंग रेगुलेशन्स मैट्रिक्स')

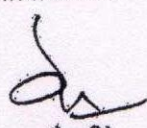
भवदीय,

सदा कान्त
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०।
2. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र० को इस आशय से प्रेषित कि उक्त शासनादेश आवास बन्धु की वेबसाइट पर अपलोड करने का कष्ट करें।
3. गार्ड फाइल।


(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

मिश्रित उपयोग में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता		
		संकेत
		अनुमन्य उपयोग
		निषिद्ध उपयोग
क्रियाएं/उपयोग	मिश्रित उपयोग	
	वर्टिकल	हॉरीजन्टल
1. आवासीय		
1.1 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)		
1.2 रो-हाउसिंग		
1.3 एकल आवास		
1.4 हॉस्टल		
1.5 गेस्ट हाऊस		
1.6 नाईट शेल्टर		
1.7 सम्बन्धित कर्मचारी/चौकीदार/संतरी आवास		
2. व्यवसायिक		
2.1 फुटकर दुकानें (अनुलग्नक-1 के अनुसार)		
2.2 शोरूम (ऑटोमोबाईल एवं अन्य नॉन कम्पैटिबल उपयोगों को छोड़कर)		
2.3 डिपार्टमेंटल स्टोर		
2.4 शॉपिंग मॉल		
2.5 साप्ताहिक बाजार		
2.6 थोक मण्डी/थोक व्यापार		
2.7 नीलामी बाजार		
2.8 बेंकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)		
2.9 कोयला तथा लकड़ी की टाल		
2.10 कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र		
2.11 शीतगृह		
2.12 रिसॉर्ट		
2.13 होटल		
2.14 मोटल वे-साइड रेस्तरां (ढाबा)		

2.15	बैंकवेट हॉल		
2.16	भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेंट, कैंटीन		
2.17	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स		
2.18	सर्विस अपार्टमेन्ट्स		
2.19	अस्थायी सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल		
2.20	पी.सी.ओ./सैल्युलर मोबाइल सर्विस		
2.21	साईबर कैफे		
2.22	वेन्डिंग जोन		
2.23	पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन		
2.24	गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान		
2.25	मण्डारण, गोदाम, वेयरहाऊस, संग्रहण केन्द्र, जंकयार्ड, कबाड़खाना		
3.	औद्योगिक		
3.1	प्रदूषणरहित सेवा/कुटीर उद्योग (अनुलग्नक-2 के अनुसार)		
3.2	सूचना प्रौद्योगिकी/साफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क		
3.3	इलेक्ट्रॉनिक्स एण्ड कम्यूनिकेशन यूनिट्स		
3.4	बायोटेक पार्क		
3.5	बिजनेस पार्क		
3.6	डेटा प्रोसेसिंग सेन्टर		
3.7	काल सेन्टर		
3.8	बी.पी.ओ.		
3.9	लघु उद्योग		
3.10	वृहद उद्योग, शुगर मिल, राइस शेल्स, फ्लोर मिल		
3.11	संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक उद्योग		
3.12	खनन ईट/चूने का मट्टा, क्रेशर		
3.13	तेल डिपो/एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लान्ट		
3.14	पाश्चराइजिंग प्लान्ट/दुग्ध संग्रहण केन्द्र		
3.15	विद्युत उत्पादन संयन्त्र केन्द्र		
4.	कार्यालय		
4.1	राजकीय, अर्द्ध-राजकीय, स्थानीय निकाय कार्यालय		
4.2	निजी/कारपोरेट कार्यालय, एजेंट कार्यालय, इत्यादि		
4.3	बैंक		
4.4	वाणिज्यिक/व्यापारिक कार्यालय		

4.5	कन्वेंशन सेन्टर		
4.6	श्रमिक कल्याण केन्द्र		
4.7	पी.ए.सी./पुलिस लाइन्स		
4.8	मौसम अनुसंधान केन्द्र/वायरलेस केन्द्र वेधशाला		
5.	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं		
5.1	अतिथि गृह, निरीक्षण गृह, लाजिंग/बोर्डिंग हाउस		
5.2	धर्मशाला, रैन-बसेरा		
5.3	छात्रावास		
5.4	अनाथालय, सुधारालय		
5.5	कारागार		
5.6	हैण्डिकैप्ड चिल्ड्रेन हाउस		
5.7	शिशुगृह एवं दिवस देखमाल केन्द्र		
5.8	वृद्धावस्था देखमाल केन्द्र		
5.9	प्राथमिक शैक्षिक संस्थान		
5.10	उच्च माध्यमिक, इण्टर/महाविद्यालय		
5.11	विश्वविद्यालय		
5.12	पॉलीटेक्निक, इंजीनियरिंग, मेडिकल/डेंटल कालेज		
5.13	प्रबन्धन संस्थान/विशिष्ट शैक्षिक संस्थान		
5.14	रिसर्च एण्ड डेवलपमेन्ट संस्थाएं		
5.15	प्रशिक्षण संस्थाएं		
5.16	डाकघर, तारघर		
5.17	पुलिस स्टेशन/चौकी, अग्निशमन केन्द्र		
5.18	पुस्तकालय/वाचनालय		
5.19	स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र डिस्पेन्सरी		
5.20	क्लीनिक		
5.21	अस्पताल		
5.22	नर्सिंग होम		
5.23	नैदानिक प्रयोगशाला		
5.24	हेल्थ क्लब/जिम्नोजियम/फिटनेस सेन्टर		
5.25	विद्युत शवदाह गृह, शमशान, कब्रिस्तान		
5.26	संगीत/नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र		
5.27	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण, इत्यादि		

5.28	आडिटोरियम, नाट्यशाला, थिएटर		
5.29	बैडमिन्टन, टेनिस कोर्ट, स्वीमिंग पूल		
5.30	चिल्ड्रेन प्ले एरिया/टाट-लॉट्स		
5.31	योग, मनन, अध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन		
5.32	धार्मिक भवन		
5.33	सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र		
5.34	क्लब		
5.35	ए.टी.एम.		
5.36	बारातघर, बैक्वेट हाल		
5.37	कान्फ्रेंस/मीटिंग हाल		
5.38	अजायबघर		
5.39	आर्ट गैलरी/प्रदर्शनी केन्द्र		
5.40	टेलीफोन रेडियो व टेलीविजन कार्यालय/केन्द्र		
5.41	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र, शोध केन्द्र		
5.42	समाज कल्याण केन्द्र		
6.	सार्वजनिक उपयोगिताएं		
6.1	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, कूड़ा डम्पिंग ग्राउण्ड, इत्यादि		
6.2	ट्यूब-वैल, ओवर हैड रिजर्वायर, विद्युत केन्द्र/सब-स्टेशन		
6.3	डस्ट-बिन्स/कूड़ा एकत्रीकरण स्थल		
6.4	वाटर वर्क्स		
6.5	माइक्रोवेव केन्द्र		
6.6	कम्पोस्ट प्लान्ट		
6.7	सामुदायिक शौचालय		
6.8	पशुवधशाला		
6.9	सेल्यूलर एवं मोबाइल टावर		
7.	यातायात एवं परिवहन		
7.1	पार्किंग स्थल		
7.2	टैक्सी, टैम्पो, रिक्शा आदि के स्टैण्ड/बस स्टाप		
7.3	ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो		
7.4	बस स्टैण्ड		
7.5	बस टर्मिनल		
7.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशाप		

7.7	मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र		
7.8	लोडिंग अनलोडिंग प्लेटफार्म		
7.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड/साइडिंग/टर्मिनल		
7.10	धर्मकाँटा		
7.11	एयरपोर्ट		
8.	क्रीडा/खुले स्थल		
8.1	पार्क, क्रीडा स्थल/खेल का मैदान		
8.2	बहुउद्देशीय खुले स्थल		
8.3	गोल्फ/रेसकोर्स		
8.4	स्टेडियम/खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र		
8.5	कारवाँ पार्क, पिकनिक स्थल, शिविर स्थल		
8.6	ट्रेफिक पार्क		
8.7	मनोरंजन पार्क		
8.8	क्लब, स्वीमिंग पूल		
8.9	चिड़ियाघर, जल जीवशाला, वन्य जीव/पक्षी शरण स्थल		
8.10	फ्लाईंग क्लब/हैलीपैड		
8.11	शूटिंग रेन्ज		
9.	कृषि		
9.1	बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, बॉटनीकल गार्डन		
9.2	फार्म हाउस		
9.3	चरागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म)		
9.4	घोबी घाट		
9.5	सुअर/मतस्य/कुक्कट/मधुमक्खी पालन, पशु संबर्धन एवं प्रजनन केन्द्र		
9.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत/सर्विसिंग वर्कशाप		
10.	फ्लोटिंग उपयोग		
10.1	सार्वजनिक सुविधाएं एवं उपयोगिताएं		
10.2	थोक व्यवसायिक		
10.3	यातायात एवं परिवहन		
10.4	सेवा/कुटीर उद्योग		
10.5	विशेष उद्योग (संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक)		

संलग्नक-अनुलग्नक-1 एवं 2

दैनिक उपयोग की अनुमन्य दुकानों की सूची

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा-दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा, आदि
3. सब्जी एवं फल
4. फलों के जूस
5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पान, बीड़ी, सिगरेट
7. मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटोस्टेट, फैक्स, आदि
10. किताबें/मैगजीन/अखबार, इत्यादि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बूथ, पी.सी.ओ.
13. रेडीमेड गारमेन्ट
14. ब्यूटी पार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20. केबल टी.वी. संचालन, वीडियो पार्लर
21. प्लम्बर शाप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्डवेयर
24. टायर पंचर की दुकानें
25. कपड़े इस्त्री करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

सेवा/कुटीर (प्रदूषणरहित) उद्योगों की सूची

1. लाण्डी, ड्राई-क्लीनिंग
2. टी.वी., रेडियो, आदि की सर्विसिंग तथा मरम्मत
3. दुग्ध उत्पाद, घी, मक्खन बनाना
4. मोटर कार, मोटर-साइकिल, स्कूटर, साइकिल आदि की सर्विसिंग एवं मरम्मत
5. प्रिन्टिंग प्रेस तथा बुक बाइण्डिंग
6. सोना तथा चाँदी का कार्य
7. कढ़ाई एवं बुनाई
8. जूते का फीता तैयार करना
9. टेलरिंग व बुटीक
10. बढई कार्य, लोहार कार्य
11. घड़ी, पेन, चश्में की मरम्मत
12. साइन बोर्ड बनाना (लोहे के बोर्ड को छोड़कर)
13. फोटो फ्रेमिंग
14. जूता मरम्मत
15. विद्युत उपकरणों की मरम्मत
16. बेकरी, कन्फेक्शनरी
17. आटा चक्की (10 अश्व शक्ति तक)
18. फर्नीचर
19. समरूप सेवा उद्योग